

1. 本公司及本公司附屬公司的其他資料

A. 本公司註冊成立

本公司於二零零七年十一月十五日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

本公司的香港營業地點設於香港九龍尖沙咀東科學館道1號康宏廣場1008室，並於二零零八年二月二十九日根據公司條例第XI部註冊為非香港公司。根據公司條例規定，王先生（地址為香港九龍紅荔道8號半島豪庭第5座26樓G室）與鄧文祖先生（地址為香港九龍文英街5號文華樓15樓）獲委任為本公司授權代表，代表本公司在香港接收傳票及任何通知書。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此其業務須符合公司法及本公司組織章程（包括組織章程大綱及組織章程細則）的規定。本公司組織章程各部份及公司法有關方面的概要載於本招股章程附錄五。

B. 股本變更

- (a) 本公司於註冊成立時的法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。
- (b) 二零零七年十一月十五日，本公司將一股未繳股款的認購人股份轉讓予本公司的法團控股股東恩輝投資。
- (c) 二零零八年五月十四日，本公司向恩輝投資、卓愉國際及凱德置地（開曼）分別配發及發行944,246,819股、13,647,555股及542,105,625股（合共1,499,999,999股）入賬列為繳足股份，並將最初已配發予恩輝投資的一股股份按面值入賬列為繳足股份，作為本公司收購該等公司各自所持昇熹控股股權的代價。

完成全球發售當時（不計及因行使首次公開發售前購股權或根據購股權計劃授出的任何購股權或因行使超額配股權而配發及發行的任何股份），本公司法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份，而本公司已發行股本將為200,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.10港元的股份，全部均為繳足或入賬列為繳足股份，而當中8,000,000,000股股份尚未發行。

除因行使超額配股權或首次公開發售前購股權或根據購股權計劃授出的任何購股權外，本公司現時無意發行任何法定但未發行的股本。

除本招股章程所披露者及下文「一全體股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案」及「一企業重組」兩節所述者外，本公司股本自註冊成立以來並無任何變動。

C. 全體股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案

根據本公司全體股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案：

- (a) 本公司批准並採納組織章程細則；
- (b) 在包銷協議中所指定的日期或之前(i)聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將發行的股份(包括本招股章程所述因行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃授出的任何購股權而發行的股份)上市及買賣後；(ii)將由全球協調人(代表包銷商)與本公司就發售價達成一致；及(iii)包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件且並未根據該協議條款或基於其他理由終止的情況下：
 - (i) 批准全球發售及超額配股權，並授權董事批准配發及發行發售股份，以及因行使全球發售的超額配股權而可配發及發行的股份數目；
 - (ii) 批准並採納首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃，並授權董事(或其任何正式授權的委員會)批准進一步修訂首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃的規則、全權決定據此授出可認購股份的購股權以及因行使首次公開發售前購股權及根據購股權計劃授出的任何購股權而配發、發行及買賣股份；購股權計劃的主要條款載於本附錄「一首次公開發售前購股權計劃」及「一購股權計劃」兩節；
 - (iii) 給予董事一般無條件授權，行使本公司一切權力配發、發行及買賣總面值不超過全球發售完成當時本公司已發行及將發行股本(不包括可能因行使超額配股權以及可能根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而發行的股份)總面值20%的股份(根據供股、以股代息或類似安排，或因行使首次公開發售前購股權與根據購股權計劃授出的任何購股權或根據全球發售而發行的股份除外)，而該項授權將於本公司下屆股東週年大會結束時、組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會

的期限屆滿時或本公司股東在股東大會通過普通決議案修訂或撤銷該項授權時(以最早者為準)屆滿；

- (iv) 給予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，根據一切相關現行法律及上市規則規定或其他證券交易所的相關規則或規例在聯交所或本公司證券上市並獲證監會及聯交所就此認可的其他證券交易所購回總面值不超過全球發售完成當時本公司已發行及將發行股本(惟不包括可能因行使超額配股權以及可能根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而發行的股份)總面值10%的股份，而該項授權將於本公司下屆股東週年大會結束時、組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期或股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂董事所獲授權時(以最早者為準)屆滿；及
- (v) 擴大上文(iii)項所述的一般無條件授權，在董事配發或有條件或無條件同意配發、發行或處理的本公司股本總面值加入本公司根據上文(iv)段所述購回股份的授權所購回的本公司股本總面值，惟所擴大金額不得超越全球發售完成當時本公司已發行股本總面值(惟不包括可能因行使超額配股權以及可能根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而發行的股份)10%的股份。

D. 企業重組

為籌備上市，本集團屬下各公司曾進行重組，以精簡企業架構，本公司因而成為本集團的最終控股公司。企業重組包括以下各項：

- (a) 二零零六年五月二十日，張化橋與胡先生訂立買賣協議，胡先生以現金代價10.2百萬港元向張化橋出售170股建業控股(本集團前投資控股公司)股份，相當於該公司已發行股本1.7%。張化橋為獨立第三方。
- (b) 二零零六年五月二十日，Money Space Inc. 與胡先生訂立買賣協議，胡先生以代

- 價20.4百萬港元向 Money Space Inc. 出售340股建業控股(本集團前投資控股公司)股份,相當於該公司已發行股本3.4%。Money Space Inc. 為獨立第三方。
- (c) 二零零六年六月二十日,建業地產於處女群島註冊成立,法定股本為50,000美元,分為50,000股每股面值1.00美元的股份。該日,按面值分別向胡先生、獨立第三方 Money Space Inc. 及獨立第三方張化橋先生分別配發及發行9,490股、340股及170股(合共10,000股)股份。
- (d) 二零零六年八月十八日,建業住宅以代價1.00港元向胡先生、Money Space Inc. 及張化橋分別收購建業地產的全部已發行股本。
- (e) 二零零六年八月二十日,建業地產(作為買方)與建業住宅(作為賣方)訂立買賣協議,建業住宅以現金代價1.00港元向建業地產出售建業中國全部股權(即全部註冊資本)。二零零六年八月二十九日,建業中國獲得有關中國政府機關批准將其唯一股東由建業住宅變更為建業地產。
- (f) 二零零六年九月四日,按面值分別向恩輝投資、Money Space Inc. 及張化橋先生配發及發行9,490股、340股及170股(合共10,000股)昇熹控股股份。
- (g) 二零零六年九月四日,建業住宅(作為賣方)與昇熹控股(作為買方)訂立買賣協議,建業住宅以代價約161.4百萬港元向昇熹控股出售建業地產全部權益(即全部註冊資本)。該代價以轉讓由胡先生於二零零六年九月四日所簽立的以昇熹控股為受益人的等額承諾契據支付。於協議訂立時,昇熹控股分別由恩輝投資(由胡先生全資實益擁有的公司)、Money Space Inc. 及張化橋先生擁有94.9%、3.4%及1.7%權益。
- (h) 二零零六年九月四日,建業至尊服務與建業物業發展各自的全部已發行股本被轉讓予建業地產。
- (i) 二零零六年十月二十七日,昇熹控股、恩輝投資、胡先生與凱德置地(開曼)訂立認購、買賣及期權協議,根據該協議,凱德置地(開曼)(i)以相等於人民幣500.0百萬元的港元現金認購價認購3,289股昇熹控股新股份;及(ii)以相等於人民幣101.0百萬元的港元現金代價向恩輝投資購入665股昇熹控股股份。交易已於二零零六年十二月六日完成。
- (j) 二零零六年十一月九日,恩輝投資(作為買方)與 Money Space Inc. (作為賣方)訂立買賣協議,根據該協議,恩輝投資以現金代價36.0百萬港元向 Money Space Inc.

收購340股昇熹控股股份(相當於收購時昇熹控股3.4%股權)。收購已於二零零六年十一月九日完成,自此,Money Space Inc. 不再持有本集團任何權益。

- (k) 二零零六年十二月十四日,恩輝投資(作為買方)與張化橋先生(作為賣方)訂立買賣協議,根據該協議,恩輝投資以現金代價18.9百萬港元向張化橋先生收購170股昇熹控股股份(相當於收購時昇熹控股1.28%股權)。收購已於二零零六年十二月十四日完成,其後張化橋先生不再持有本集團任何權益。
- (l) 二零零七年四月六日,恩輝投資(作為賣方)與卓愉國際(作為買方)訂立買賣協議,根據該協議,恩輝投資以現金代價20.0百萬港元向卓愉國際出售133股昇熹控股股份。交易已於二零零七年四月六日完成。
- (m) 二零零七年八月八日,昇熹控股與凱德置地(開曼)訂立認購協議,根據該協議,凱德置地(開曼)以相等於人民幣500.0百萬元之港元現金之總認購價認購1,329股昇熹控股新股份。交易已於二零零七年八月八日完成。
- (n) 二零零七年九月二十八日,建業地產投資於香港註冊成立,法定股本為10,000港元,分為10,000股每股面值1.00港元的股份。同日按其面值向昇熹控股配發及發行1股股份。
- (o) 二零零七年十月十三日,建業地產(作為賣方)與建業地產投資(作為買方)訂立買賣協議,根據該協議,建業地產以現金代價1.00港元向建業地產投資出售建業中國全部股權。交易已於二零零七年十一月九日完成。
- (p) 為籌備全球發售,本公司於二零零七年十一月十五日在開曼群島註冊成立。二零零七年十一月十五日,本公司已將一股未繳股款的認購人股份轉讓予恩輝投資。恩輝投資擁有的一股本公司未繳股款認購人股份亦於同日根據下文(q)段所述換股協議入賬列為按面值繳足股份。
- (q) 二零零八年五月十四日,本公司與恩輝投資、卓愉國際、凱德置地(開曼)、昇熹控股、胡先生及王先生訂立換股協議,本公司向恩輝投資、卓愉國際及凱德置地(開曼)收購昇熹控股全部已發行股本,而收購代價為本公司分別向恩輝投資、卓愉國際及凱德置地(開曼)配發及發行944,246,819股、13,647,555股及542,105,625股股份,並將本公司已配發予恩輝投資的一股認購人股份入賬列為繳足股份。

E. 本公司附屬公司的股本變更

本公司附屬公司詳情載於本招股章程附錄一A會計師報告。本招股章程刊發日期前兩年內,本公司附屬公司的股本變更如下。

(a) 建業太陽城

二零零六年八月二十一日,建業太陽城於中國河南省洛陽市註冊成立,註冊資本為人民幣120.1百萬元。

(b) 建業大宏

二零零六年十月八日，建業大宏於中國河南省開封市註冊成立，註冊資本為人民幣50.0百萬元。

二零零七年五月二十八日，建業大宏的註冊資本由人民幣50.0百萬元增至人民幣150.0百萬元。

(c) 建業濮陽

二零零六年十一月十六日，建業濮陽的註冊資本由人民幣20.0百萬元增至人民幣40.5百萬元。

(d) 建業新鄉

二零零六年十月二十五日，建業新鄉的註冊資本由人民幣32.0百萬元增至人民幣44.9百萬元。

(e) 建業駐馬店

二零零六年十月二十四日，建業駐馬店的註冊資本由人民幣28.577百萬元增至人民幣37.577百萬元。

(f) 建業許昌

二零零六年十一月十六日，建業許昌的註冊資本由人民幣10.0百萬元增至人民幣57.0百萬元。

(g) 昇熹控股

二零零六年十二月六日，昇熹控股的已發行股本由10,000美元(分為10,000股每股面值1.00美元的股份)增至13,289美元(分為13,289股每股面值1.00美元的股份)；

二零零七年八月八日，昇熹控股的已發行股本由13,289美元(分為13,289股每股面值1.00美元的股份)進一步增至14,618美元(分為14,618股每股面值1.00美元的股份)。

(h) 建業中國

二零零六年十二月二十六日，建業中國的註冊資本由人民幣165.0百萬元增至人民幣500.0百萬元；

二零零七年九月十八日，建業中國的註冊資本由人民幣500.0百萬元再增至人民幣1,000百萬元。

(i) 建業焦作

二零零七年二月十四日，建業焦作的註冊資本由人民幣10.0百萬元增至人民幣35.0百萬元。

除本招股章程所披露者及上文「一 企業重組」一節所述者外，本公司附屬公司股本於本招股章程刊發日期前兩年內並無任何轉變。

F. 本公司購回本公司證券

本節載有聯交所規定須載入本招股章程有關本公司購回本公司證券的資料：

(a) 上市規則規定

上市規則批准以聯交所為第一上市地的公司在若干限制下於聯交所購回證券，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

所有以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回證券(如為股份，必須已繳足股款)的建議必須事先獲股東通過普通決議案給予一般授權或就特定交易給予特別批准。

附註：根據本公司全體股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，行使本公司一切權力，於本公司下一屆股東週年大會結束時、組織章程細則或開曼群島任何相關法例規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的限期屆滿時或本公司股東於股東大會通過普通決議案撤回、修訂或更新該項授權(以最早者為準)前，隨時在聯交所或本公司證券上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，惟所購回股份的總面值不得超過緊接全球發售完成當時本公司已發行股本總面值(不包括因行使超額配股權以及可能根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而配發及發行的股份)的10%。

(ii) 資金來源

公司購回股份所動用的任何資金必須來自根據組織章程大綱及組織章程細則、適用開曼群島法例及上市規則規定可合法撥作此用途的資金。公司不得以非現金代價或聯交所買賣規則不時規定者以外的結算方式在聯交所購回證券。

(iii) 所購回股份

上市規則規定公司建議購回的股份必須繳足股款。

(b) 購回的理由

董事相信，股東給予董事一般授權以在市場購回股份，對本公司及股東最為有

利。董事僅會於其相信對本公司及股東整體有利時方會購回股份。購回或會導致每股資產淨值及／或每股盈利增加，惟須視乎當時市況及融資安排而定。

(c) 購回的資金

根據購回授權購回股份將以根據組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法例可合法撥作此用途的資金撥付。董事認為，全面行使購回授權或會對本公司營運資金及／或負債資產比率有重大不利影響(與本招股章程所披露的狀況比較)。然而，董事不擬過度行使購回授權，以致對本公司的營運資金需求或負債資產比率有重大不利影響。

(d) 董事的承諾

董事已向香港聯交所承諾，在適當的情況下會根據上市規則、開曼群島適用法例及組織章程細則行使本公司權力購回證券。

(e) 權益披露

各董事概無或經一切合理查詢後就彼等所知彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)現時無意向本公司或其附屬公司出售股份。

並無關連人士(定義見上市規則)向本公司表示，現時有意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售股份，亦無承諾不會向本公司出售股份。

(f) 收購守則後果

倘購回股份後，股東所佔本公司的投票權比例有所增加，則根據收購守則，該項增加將視為收購。

因此，一名或一組一致行動(定義見收購守則)的股東或會因上市後隨即購回股份而取得或鞏固對本公司的控制權(視乎股東權益的增幅而定)，而須根據收購守則第26條規定提出強制收購建議。除上述者外，就董事所知，上市後隨即根據購回授權購回任何股份不會導致收購守則所述的後果。

董事現時無意過度行使購回授權，以致須履行收購守則的收購責任。

2. 本集團業務的其他資料

A. 重大合約概要

以下為本公司或本公司的任何附屬公司於本招股章程刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約（並非日常業務中訂立的合約）：

- (a) 於二零零六年七月二十五日由深圳市瑞茨投資有限公司（「深圳瑞茨」，作為賣方）與建業中國（作為買方）簽訂的股權轉讓協議，以代價約人民幣18.7百萬元向建業中國轉讓建業平頂山64.3%股權；
- (b) 於二零零六年八月十日由建業中國（作為轉讓方）與河南國光實業投資有限公司（「國光實業」，作為受讓方）簽訂的股權轉讓協議，以代價人民幣510,000元向國光實業出售建業物業管理10.2%股權；
- (c) 於二零零六年八月十日由建業河南（作為轉讓方）與國光實業（作為受讓方）簽訂的股權轉讓協議，以代價約人民幣4.5百萬元出售建業物業管理89.8%股權；
- (d) 於二零零六年八月二十日由建業住宅（作為轉讓方）與建業地產（作為受讓方）簽訂的股權轉讓協議，以代價1.00港元向建業地產轉讓建業中國的全部股權；
- (e) 於二零零六年八月三十一日由建業中國（作為轉讓方）與河南建業足球俱樂部股份有限公司（「建業足球俱樂部」，作為受讓方）簽訂的股權轉讓協議，以代價約人民幣2.0百萬元出售建業教育10%股權；
- (f) 於二零零六年九月四日由建業住宅（作為賣方）與昇熹控股（作為買方）簽訂有關建業地產銷售股份的買賣協議，以代價約161.4百萬港元向昇熹控股出售建業地產100%已發行股本；
- (g) 於二零零六年九月六日由建業住宅（作為轉讓方）與建業中國（作為受讓方）簽訂的股權轉讓協議，以代價人民幣7.35百萬元向建業中國轉讓建業熱力49%股權；
- (h) 於二零零六年九月六日由建業中國（作為轉讓方）與建業物業管理（作為受讓方）簽訂的股權轉讓協議，以代價約人民幣0.5百萬元出售建業休閒娛樂10%股權；

- (i) 於二零零六年九月二十日由國光實業(作為轉讓方)與建業濟源(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣25.0百萬元向建業濟源轉讓建業聯盟新城25%股權;
- (j) 於二零零六年九月二十日由上海中城聯盟投資管理有限公司(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價約人民幣21.4百萬元向建業中國轉讓建業聯盟新城19.5%股權;
- (k) 於二零零六年九月二十日由國光實業(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣0.5百萬元向建業中國轉讓建業安陽5%股權;
- (l) 於二零零六年九月二十日由國光實業(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣537,000元向建業中國轉讓建業南陽5%股權;
- (m) 於二零零六年十月十六日由北京中商房地產開發有限公司(「北京中商」)與建業中國簽訂的出資參股協議,依據該協議,北京中商及建業中國分別以人民幣20.0百萬元及人民幣0.5百萬元認購建業濮陽的新增註冊資本;
- (n) 於二零零六年十月十八日由國光實業(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣0.5百萬元向建業中國轉讓建業三門峽1.32%股權;
- (o) 於二零零六年十月十八日由河南省第二建築工程有限責任公司(「第二建築工程」,作為轉讓方)與建業濟源(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣28.0百萬元向建業濟源轉讓建業三門峽73.68%股權;
- (p) 於二零零六年十月十八日由國光實業(作為賣方)與建業中國(作為買方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣0.5百萬元向建業中國轉讓建業許昌5%股權;
- (q) 於二零零六年十月十八日由第二建築工程與建業中國簽訂的出資參股協議,第二建築工程及建業中國分別以人民幣28.0百萬元及人民幣19.0百萬元認購建業許昌的新增註冊資本;
- (r) 於二零零六年十月十八日由國光實業(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣1.0百萬元向建業中國轉讓建業河南2%股權;

- (s) 於二零零六年十月十八日由北京中商(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣20.0百萬元向建業中國轉讓建業河南40%股權;
- (t) 於二零零六年十月十八日由國光實業(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣537,000元向建業中國轉讓建業駐馬店1.88%股權;
- (u) 於二零零六年十月二十七日由昇熹控股、恩輝投資、胡先生與凱德置地(開曼)簽訂有關昇熹控股股份的認購及買賣及購股權協議,依據該協議,凱德置地(開曼)(i)以相等於人民幣500百萬元的港元之總認購價認購3,289股昇熹控股股份;及(ii)以相等於人民幣101百萬元的港元之代價從恩輝投資處購入665股昇熹控股股份;
- (v) 於二零零六年十一月十日由建業教育(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣10.0百萬元向建業中國轉讓建業商業地產12.5%股權;
- (w) 於二零零六年十一月十日由北京天明國際投資管理有限公司(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣2.0百萬元向建業中國轉讓建業商業地產2.5%股權;
- (x) 於二零零六年十一月十日由國光實業(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣40.0百萬元向建業中國轉讓建業商業地產50%股權;
- (y) 於二零零六年十一月十日由鄭州亞新房地產開發有限公司(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣8.4百萬元向建業中國轉讓建業商業地產10%股權;
- (z) 於二零零六年十一月二十二日由深圳瑞茨(作為賣方)與建業中國(作為買方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣27.3百萬元向建業中國轉讓建業漯河75%股權;
- (aa) 於二零零六年十一月三十日由東方紅(洛陽)置業有限公司(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣52.95百萬元向建業中國轉讓建業太陽城33.19%股權;
- (bb) 於二零零六年十一月三十日由建業商業地產(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議,以代價人民幣40.38百萬元向建業中國轉讓建業太陽城33.62%股權;

- (cc) 於二零零六年十二月六日由恩輝投資、凱德置地(開曼)、昇熹控股、胡先生與張化橋先生就規範昇熹控股當時股東的權利及責任而訂立的昇熹控股股東協議；
- (dd) 於二零零六年十二月十八日由河南省天方藥業集團公司(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議，以代價人民幣26.0百萬元向建業中國轉讓建業商業地產25%股權；
- (ee) 於二零零六年十二月三十日由建業中國與建業足球俱樂部簽訂的冠名權協議，將一支中國足球隊的冠名權授予建業中國；
- (ff) 於二零零七年八月八日由昇熹控股與凱德置地(開曼)簽訂有關昇熹控股股份的認購協議，依據該協議，凱德置地(開曼)以相等於人民幣500.0百萬元的港元之認購價認購1,329股昇熹控股新股份；
- (gg) 於二零零七年八月二十四日由東方紅置業(洛陽)有限公司(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議，以代價約人民幣47.7百萬元向建業中國轉讓建業太陽城29.87%股權；
- (hh) 於二零零七年八月二十四日由中原物流中心有限責任公司(作為轉讓方)、聖安德魯斯國際高爾夫發展(香港)有限公司(作為受讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議，以無償方式向建業中國轉讓聖安德魯斯鄭州40%股權；
- (ii) 於二零零七年九月三日由中原信託(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議，以代價約人民幣27.2百萬元向建業中國轉讓建業新鄉49%股權；
- (jj) 於二零零七年九月三日由中原信託(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議，以代價約人民幣25.8百萬元向建業中國轉讓建業河南40%股權；
- (kk) 於二零零七年九月十九日由北京中商(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議，以代價人民幣20.0百萬元向建業中國轉讓建業聯盟新城20%股權；
- (ll) 於二零零七年九月二十二日由樊志強(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議，以代價約人民幣138.5百萬元向建業中國轉讓建業聖安德魯斯50%股權；
- (mm) 於二零零七年九月二十二日由孟紅偉(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議，以代價約人民幣27.7百萬元向建業中國轉讓建業聖安德魯斯10%股權；

- (nn) 於二零零七年九月二十四日由第二建築工程(作為賣方)與建業中國(作為買方)簽訂的股權轉讓協議，以代價人民幣28.0百萬元向建業中國轉讓建業許昌49.12%股權；
- (oo) 於二零零七年九月二十四日由北京中商(作為轉讓方)與建業中國(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議，以代價人民幣20.0百萬元向建業中國轉讓建業濮陽49.4%股權；
- (pp) 於二零零七年十月三日由胡先生(作為轉讓方)、建業地產(作為受讓方)、文星投資、宏萬國際有限公司與卓東投資有限公司簽訂的、關於文星投資65%股權的轉讓協議，有關以代價人民幣20.0百萬元向建業地產轉讓文星投資的65%股權；
- (qq) 於二零零七年十月三日由建業地產、宏萬國際有限公司及卓東投資有限公司簽訂就規范文星投資股東權利及義務的關於文星投資之股東協議；
- (rr) 於二零零七年十月三日由宏萬國際有限公司及卓東投資有限公司簽訂以建業地產為質權人的關於文星投資的股權質押契約，據此，宏萬國際有限公司及卓東投資有限公司個別及共同地將彼等於文星投資的有關股份質押予建業地產，作為彼等各根據上文第(pp)段所指股權轉讓協議中有關履行義務與責任的擔保；
- (ss) 於二零零七年十月十三日由建業地產(作為轉讓方)與建業地產投資(作為受讓方)簽訂的股權轉讓協議，以代價1.00港元向建業地產投資轉讓建業中國的全部股權；
- (tt) 於二零零八年五月十四日由恩輝投資、卓愉國際及凱德置地(開曼)(均作為轉讓方)、本公司(作為受讓方)、昇熹控股、胡先生及王先生簽訂有關向本公司轉讓昇熹控股全部已發行股本的換股協議，代價為本公司分別向恩輝投資、卓愉國際及凱德置地(開曼)配發及發行合共1,499,999,999股新股份，並將本公司原已配發予恩輝投資的一股最初股份按面值入賬列為繳足；
- (uu) 於二零零八年五月十六日由胡先生及恩輝投資各自向本公司作出的不競爭承諾契據；
- (vv) 於二零零八年五月十六日由凱德置地中國及凱德置地(開曼)各自向本公司作出的不競爭承諾契據；
- (ww) 於二零零八年五月十六日由恩輝投資及胡先生分別向本集團提供的彌償保證契據，當中包括本附錄「其他資料—遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節所述的彌償保證；

(xx) 於二零零八年五月十六日由Active Star Capital Limited、焦樹閣先生、摩根士丹利及我們簽訂的、有關以購買價80,000,000港元(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)配售及分配股份的基礎配售協議；及

(yy) 於二零零八年五月二十三日訂立的香港包銷協議，有關詳情載於本招股章程「包銷」一節。

B. 本集團的知識產權

(a) 域名

截至最後可行日期，本集團已註冊及維續下列域名：

域名	註冊登記人	註冊日期	屆滿日期
<u>jianye.com.cn</u>	建業中國	一九九九年 十二月二十九日	二零零八年 十二月二十九日

本公司網站內容不屬於本招股章程的一部份。

(b) 商標

截至最後可行日期，本集團為以下各商標於香港的註冊持有人：

商標	註冊持有人	類別	所涉產品或服務	有效期
 建業地產 Central China Real Estate	建業中國	19	非金屬建築物；建築用非金屬磚瓦；耐燃材料；木材；地板；混凝土；建築灰漿；建築用砂石；石膏；水泥；混凝土建築構件；防水卷材；非金屬建築材料；建築玻璃；非金屬建築塗面材料	二零零六年 八月十一日 至二零一六年 八月十日
 建業地產 Central China Real Estate	建業中國	36	不動產出租；不動產經紀；不動產代理；不動產估值；不動產管理；公寓管理	二零零六年 八月十一日 至二零一六年 八月十日
 建業地產 Central China Real Estate	建業中國	37	建築施工監督；建築結構監督；建築信息；維護信息；建築；拆除建築物；防濕業務(建築物)；工廠建設；建築物隔熱隔音；管道鋪設和維護；搭腳手架；砌磚；道路鋪設；商業攤位及商店的建築；清潔建築物(內部)；室內裝潢修理；室內裝潢；粉飾；清潔建築物(表面)；供暖設備的安裝和修理；布線與修理；空調設備的安裝與修理；電腦硬件安裝、維護和修理；防銹；電梯的安裝與修理；防盜報警系統的安裝與維修	二零零六年 八月十一日 至二零一六年 八月十日
 建業地產 Central China Real Estate	建業中國	42	工程；工程繪圖；城市規劃；質量控制；測量；建築學；建築諮詢；建築製圖；室內裝飾設計；建設項目的開發；材料測試；包裝設計	二零零六年 八月十一日 至二零一六年 八月十日

截至最後可行日期，本集團為以下各商標於中國的註冊持有人：

商標	註冊持有人	類別	所涉產品或服務	有效期
	建業中國	36	不動產出租；不動產代理；不動產管理；公寓管理；公寓出租；不動產估價；不動產經紀；辦公室租賃(不動產)；住房代理；資本投資	一九九七年十二月二十一日至二零一七年十二月二十日
	建業中國	37	房屋建築監督；建築信息；建築；建築設施出租；室內裝潢；粉飾；供暖設備的安裝和修理；電梯安裝與修理；清潔建築(表面)；清潔建築物(內部)	一九九八年一月七日至二零一八年一月六日
	建業中國	39	觀光旅行；旅行預定；旅行社(不包括預訂酒店)；為旅行社預定座位；伴遊；旅行安排；汽車出租；停車場；遊客運送	一九九七年十二月二十八日至二零一七年十二月二十七日
	建業中國	40	訂購材料及裝配(作為代理)；金屬加工；焊接；伐木及木材加工；鋸木(鋸木場)；木器加工；食物燻製；食物及飲料儲藏；榨水果；污水處理	一九九七年十二月二十八日至二零一七年十二月二十七日
	建業中國	41	教育；學校(教育)；日間幼兒園；體育教育；組織運動比賽；球類組織；娛樂；俱樂部服務(娛樂或教育)；健身俱樂部；夜總會	一九九七年十二月二十八日至二零一七年十二月二十七日
	建業中國	42	餐館；自助餐館；備辦宴席；旅館；蒸汽浴室；高級理髮店；美容院；建築製圖；建築諮詢；室內設計	一九九八年一月二十八日至二零零八年一月二十七日
Construction	建業中國	41	日間幼兒園；體育教育；組織運動比賽；球類組織；娛樂；俱樂部服務(娛樂或教育)；健身俱樂部；夜總會	一九九八年十一月十四日至二零零八年十一月十三日
	建業中國	31	鮮果；新鮮蔬菜；花卉；園藝鮮草木植物；植物園鮮草植物	一九九九年九月二十八日至二零零九年九月二十七日
森林半島	建業河南	6	可移動金屬建築物；金屬建築物；金屬建築材料；游泳池(金屬結構)；鋼結構建築；金屬建築結構；金屬窗；金屬門裝置；金屬廣告欄	二零零七年五月二十八日至二零一七年五月二十七日

商標	註冊持有人	類別	所涉產品或服務	有效期
森林半島	建業河南	19	混凝土建築構件；磚；非金屬建築物；集市棚屋；廣告欄(非金屬)；游泳池(非金屬結構)；非金屬建築塗料；水泥；石頭、混凝土或大理石藝術品	二零零七年十二月二十八日至二零一七年十二月二十七日
	建業聯盟新城	19	建築用木材；非金屬建築物；玻璃鋼建築構件；非金屬建築材料；非金屬建築結構；塗層(建築材料)；非金屬地板磚；瓷磚；混凝土建築構件；建築玻璃	二零零七年九月二十一日至二零一七年九月二十日
	建業中國	41	教育；學校(教育)；日間護理；體育教育；講演；寄宿學校；培訓；教育檢查；實習(演示)；教學	二零零七年九月二十一日至二零一七年九月二十日
聯盟新城	建業聯盟新城	19	建築用木材；非金屬建築物；非金屬建築材料；非金屬建築結構；玻璃鋼建築構件；塗層(建築材料)；非金屬地板磚；瓷磚；混凝土建築構件；建築玻璃	二零零七年十月二十八日至二零一七年十月二十七日
	建業聯盟新城	36	分期付款籌措資金；商品房賒售(分期付款)；商品房銷售；公寓管理；不動產代理；不動產中介；公寓出租；擔保；代管產業；信託	二零零八年二月二十一日至二零一八年二月二十日
	建業聯盟新城	43	住宿(旅館、供膳寄宿處)；飯店；酒吧；咖啡館；茶館；備辦宴席；旅館預訂；會議室出租；養老院；日間託兒所	二零零八年三月七日至二零一八年三月六日
聯盟新城	建業聯盟新城	35	廣告；廣告策劃；廣告設計；廣告傳播；商業管理輔助；商業管理諮詢；推銷(作為代理)；人事管理諮詢；電腦數據系統化；編製賬單、賬目報表	二零零八年三月二十一日至二零一八年三月二十日
聯盟新城	建業聯盟新城	36	分期付款籌措資金；商品房賒售(分期付款)；商品房銷售；公寓管理；不動產代理；不動產中介；公寓出租；擔保；代管產業；信託	二零零八年三月二十一日至二零一八年三月二十日
聯盟新城	建業聯盟新城	37	建築施工監督；建築；商品房的建築；道路輔設；清洗建築物(內部)；清潔建築物(表面)；室內裝潢；機械安裝、保養和修理；汽車服務站；洗衣	二零零八年三月二十一日至二零一八年三月二十日

商標	註冊持有人	類別	所涉產品或服務	有效期
聯盟新城	建業聯盟 新城	41	學校(教育)；幼兒園；教育；安排和組織會議；電視文娛節目；俱樂部服務(娛樂或教育)；健身俱樂部；文娛活動；書籍出版；收費圖書館	二零零八年 三月二十一日 至二零一八年 三月二十日
聯盟新城	建業聯盟 新城	43	住宿(旅館、供膳寄宿處)；飯店；酒吧；咖啡館；茶館；備辦宴席；旅館預訂；會議室出租；養老院；日間託兒所	二零零八年 三月二十一日 至二零一八年 三月二十日

截至最後可行日期，本集團已向香港有關當局申請註冊以下商標：

商標	申請人	類別	所涉產品或服務	申請日期
	建業中國	19	非金屬建築物；建築用非金屬磚瓦；耐燃材料；木材；地板；混凝土；建築灰漿；建築用砂石；石膏；水泥；混凝土建築構件；防水卷材；非金屬建築材料；建築玻璃；非金屬建築塗面材料	二零零八年 四月二十三日
	建業中國	36	不動產出租；不動產經紀；不動產代理；不動產估值；不動產管理；公寓管理	二零零八年 四月二十三日
	建業中國	37	建築施工監督；建築結構監督；建築信息；維修信息；建築；拆除建築物；防濕業務(建築物)；廠房建設；建築物隔熱隔音；管道鋪設和維護；搭腳手架；砌磚；道路鋪設；商業攤位及商店的建築；清潔建築物(內部)；室內裝潢修理；室內裝潢；粉飾；清潔建築物(表面)；供暖設備的安裝和修理；布線與修理；空調設備的安裝與修理；電腦硬件安裝、維護和修理；防銹；電梯的安裝與修理；防盜報警系統的安裝與維修	二零零八年 四月二十三日
	建業中國	42	工程；工程繪圖；城市規劃；質量控制；測量；建築學；建築諮詢；建築製圖；室內裝飾設計；建設項目的開發；材料測試；包裝設計	二零零八年 四月二十三日

截至最後可行日期，本集團已向中國有關當局申請註冊以下商標：

商標	申請人	類別	所涉產品或服務	申請日期
Construction	建業中國	35	廣告；廣告策劃；組織商業或廣告展覽；市場分析；審計；商業管理和組織諮詢；演員的商業管理；代理(代購商品或服務)；人事管理諮詢；電腦數據庫系統化	二零零四年十月二十六日
Construction	建業中國	36	資本投資；證券發行；擔保；農場出租；信託；經紀；保險經紀；受託管理；金融管理；金融諮詢	二零零四年十月二十六日
Construction	建業中國	42	法律服務；研究與開發(作為代理)；質量評估；地質勘探；測量；電腦系統設計；主持電腦站(網站)；替他人創建和維護網站；為電腦用戶間交換數據提供即時連接服務；建設項目的開發	二零零四年十月二十六日
Construction	建業中國	44	護理(醫務)；醫療諮詢；飲食營養指導；庭院景觀；園藝；植物養護；滅蟲(農業、園藝和林業)	二零零四年十月二十六日
Construction	建業中國	45	安全及防盜警報系統的監控；警衛；安全諮詢；押運；消防；夜間警衛；私人保鏢	二零零四年十月二十六日
	建業中國	35	廣告；廣告策劃；組織商業或廣告展覽；市場分析；會計；商業管理和組織諮詢；演員的商業管理；代理(代購商品或服務)；人事管理諮詢；電腦數據庫系統化	二零零四年十月二十六日
	建業中國	42	法律服務；研究與開發(作為代理)；質量評估；地質勘探；測量；電腦系統設計；主持電腦站(網站)；替他人創建和維護網站；為電腦用戶間交換數據提供即時連接服務；建設項目的開發	二零零四年十月二十六日
	建業中國	43	飯店；咖啡館；酒吧；茶館；住宿(旅館、供膳寄宿處)；養老院；日間託兒所；假日野營服務(住宿)；快餐館	二零零四年十月二十六日
	建業中國	44	醫院；醫療診所；護理(醫務)；療養院；飲食營養指導；公共衛生浴；美容院；園藝；庭院景觀；植物養護	二零零四年十月二十六日

商標	申請人	類別	所涉產品或服務	申請日期
	建業中國	45	安全及防盜警報系統的監控；警衛；安全諮詢；押運；消防；夜間警衛；私人保鏢	二零零四年 十月二十六日
	建業中國	35	電腦數據庫系統化；秘書服務；報紙訂購(作為代理)；會計；編製賬單、賬目報表；審計；擬備工資單；自動售貨機出租；電腦輸入服務；影印	二零零四年 十月二十六日
	建業中國	36	保險經紀；藝術品估價；擔保；租賃擔保；募集慈善基金；不動產代理；受託管理；典當經紀；保險；信託	二零零四年 十月二十六日
	建業中國	36	銀行；資本投資；金融服務；不動產出租；不動產代理；不動產中介；不動產估值；不動產管理；公寓管理；農場出租	二零零六年 五月十五日
	建業中國	37	建築施工監督；建築結構監督；建築信息；維修信息；建築；拆除建築物；防濕業務(建築物)；工廠建設；建築物隔熱隔音；管道鋪設和維護；搭腳手架；砌磚；道路鋪設；商業攤位及商店的建築；清潔建築物(內部)；室內裝潢修理；室內裝潢；粉飾；清潔建築物(表面)；供暖設備的安裝和修理；電器設備的安裝與修理；空調設備的安裝與修理；電腦硬件安裝、維護和修理；汽車保養和修理；汽車服務站；防銹；家具保養；家具製造(修理)；皮革保養、清洗和修補；清洗衣服；洗滌；乾洗；消毒；電梯的安裝與修理；防盜報警系統的安裝與維修	二零零六年 五月十五日
	建業中國	40	陶瓷燒製；榨水果；食物燻製；食物及飲料儲存；茶葉加工；服裝製作；照相沖印；空氣淨化；藝術品裝幀；紙張處理	二零零四年 十月二十六日
	建業中國	41	組織競賽(教育或娛樂)；組織表演(演出)；安排和組織專家討論會；收費圖書館；提供在線電子出版物(非下載)；節目製作；攝影報道；為藝術家提供模特兒；動物園；組織運動比賽	二零零四年 十月二十六日
	建業中國	41	遊樂園；娛樂；表演；提供娛樂設施；俱樂部服務(娛樂或教育)；夜總會；遊戲；假日野營服務(娛樂)；提供娛樂場所；在互聯網提供在線遊戲	二零零六年 五月十五日

商標	申請人	類別	所涉產品或服務	申請日期
建业	建業中國	42	法律服務；材料測試；包裝設計；服裝設計；主持電腦站(網站)；替他人創建和維護網站；為電腦用戶間交換數據提供即時連接服務；建設項目的開發；藝術品鑒定；書畫刻印藝術設計；電腦系統設計	二零零四年 十月二十六日
建业	建業中國	42	工程；工程繪圖；城市規劃；質量控制；測量；建築學；建築諮詢；建築製圖；室內裝飾設計；建設項目的開發	二零零六年 五月十五日
建业	建業中國	43	提供野營場地出租；旅遊房屋出租；活動房屋出租；會議室出租；養老院；日間託兒所；動物寄養；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；提供營地設施	二零零四年 十月二十六日
建业	建業中國	44	保健；護理(醫務)；休養所；動物寄養；園藝；庭院景觀；療養院；醫院；植物養護；飲食營養指導	二零零四年 十月二十六日
建业	建業中國	45	夜間警衛；安全諮詢；安全及防盜警報系統的監控；服裝出租；婚姻介紹所；收養所；押運；消防；警衛；私人保鏢	二零零四年 十月二十六日
建业绿色家园	建業中國	19	非金屬建築物；建築用非金屬磚瓦；耐燃材料；木材；地板；混凝土；建築灰漿；建築用砂石；石膏；水泥；混凝土建築構件；防水卷材；非金屬建築材料；建築玻璃；非金屬建築塗料	二零零五年 三月十一日
建业绿色家园	建業中國	36	不動產出租；不動產代理；不動產中介；不動產管理；經紀；擔保；受託管理；資本投資；金融服務；藝術品估價	二零零五年 三月十一日
建业绿色家园	建業中國	37	建築施工監督；建築；清潔建築物(內部)；室內裝潢；電器設備的安裝與修理；汽車保養和修理；家具保修；消毒；洗衣；防盜報警系統的安裝與維修	二零零五年 三月十一日
建业绿色家园	建業中國	41	學校(教育)；教育；組織教育或娛樂競賽；收費圖書館；日間護理；體育教育；組織運動比賽；遊樂園；俱樂部服務(娛樂或教育)；健身俱樂部；動物園；體育場設施出租；幼兒園	二零零五年 三月十一日

商標	申請人	類別	所涉產品或服務	申請日期
建业绿色家园	建業中國	42	法律服務；工程繪圖；城市規劃；測量；氣象信息；包裝設計；建築諮詢；室內裝飾設計；材料測試；技術研究	二零零五年三月十一日
建业桂园	建業中國	19	非金屬建築物；建築用非金屬磚瓦；耐燃材料；木材；地板；混凝土；建築灰漿；建築用砂石；石膏；水泥；混凝土建築構件；防水卷材；非金屬建築材料；建築玻璃；非金屬建築塗料	二零零五年三月十一日
建业桂园	建業中國	36	不動產出租；不動產代理；不動產中介；不動產管理；經紀；擔保；受託管理；資本投資；金融服務；藝術品估價	二零零五年三月十一日
建业桂园	建業中國	37	建築施工監督；建築；清潔建築物(內部)；室內裝潢；電器設備的安裝與修理；汽車保養和修理；家具保 修；消毒；洗衣；防盜報警系統的安裝與維修	二零零五年三月十一日
建业桂园	建業中國	41	學校(教育)；教育；組織教育或娛樂競賽；收費圖書館；日間護理；體育教育；組織運動比賽；遊樂園；俱樂部服務(娛樂或教育)；健身俱樂部；動物園；體育場設施出租；幼兒園	二零零五年三月十一日
建业桂园	建業中國	42	法律服務；工程繪圖；城市規劃；測量；氣象信息；包裝設計；建築諮詢；室內裝飾設計；材料測試；技術研究	二零零五年三月十一日
建业新天地	建業中國	19	非金屬建築物；建築用非金屬磚瓦；耐燃材料；木材；地板；混凝土；建築灰漿；建築用砂石；石膏；水泥；混凝土建築構件；防水卷材；非金屬建築材料；建築玻璃；非金屬建築塗料	二零零五年三月十一日
建业新天地	建業中國	36	不動產出租；不動產代理；不動產中介；不動產管理；經紀；擔保；受託管理；資本投資；金融服務；藝術品估價	二零零五年三月十一日
建业新天地	建業中國	37	建築施工監督；建築；清潔建築物(內部)；室內裝潢；電器設備的安裝與修理；汽車保養和修理；家具保 修；消毒；洗衣；防盜報警系統的安裝與維修	二零零五年三月十一日

商標	申請人	類別	所涉產品或服務	申請日期
	建業中國	41	學校(教育); 教育; 組織教育或娛樂競賽; 收費圖書館; 日間護理; 體育教育; 組織運動比賽; 遊樂園; 俱樂部服務(娛樂或教育); 健身俱樂部; 動物園; 體育場設施出租; 幼兒園	二零零五年三月十一日
	建業中國	42	法律服務; 工程繪圖; 城市規劃; 測量; 氣象信息; 包裝設計; 建築諮詢; 室內裝飾設計; 材料測試; 技術研究	二零零五年三月十一日
	建業聯盟 新城	35	廣告; 廣告策劃; 廣告設計; 廣告傳播; 商業管理輔助; 商業管理諮詢; 推銷(作為代理); 人事管理諮詢; 電腦數據庫系統化; 編製賬單、賬目報表	二零零四年九月十四日
	建業聯盟 新城	37	建築施工監督; 建築; 商品房的建築; 道路輔設; 清洗建築物(內部); 清洗建築物(表面); 室內裝潢; 機械安裝、保養和修理; 汽車服務站; 洗衣	二零零四年九月十四日
	建業聯盟 新城	41	學校(教育); 幼兒園; 教育; 安排和組織會議; 電視文娛節目; 俱樂部服務(娛樂或教育); 健身俱樂部; 文娛活動; 書籍出版; 收費圖書館	二零零四年九月十四日
聯盟新城	建業聯盟 新城	42	法律服務; 工程; 城市規劃; 地質勘探; 化學分析; 工業品外觀設計; 建築諮詢; 建築製圖; 室內裝飾設計; 建設項目的開發	二零零四年九月三十日
U-TOWN	建業聯盟 新城	19	建築用木材; 非金屬樓宇; 非金屬建築材料; 非金屬建築物; 玻璃纖維鋼架構件; 塗層(建築材料); 非金屬磚塊; 瓷磚混凝土建築構件; 建築玻璃	二零零六年十月三十日
U-TOWN	建業聯盟 新城	35	廣告; 廣告策劃; 廣告設計; 廣告傳播; 商業管理輔助; 商業管理諮詢; 推銷(作為代理); 人事管理諮詢; 電腦數據庫系統化; 編製賬單、賬目報表	二零零六年十月三十日
U-TOWN	建業聯盟 新城	36	分期付款籌措資金; 商品房賒售(分期付款); 商品房銷售; 公寓管理; 不動產代理; 不動產中介; 公寓出租; 擔保; 代管產業; 信託	二零零六年十月三十日

商標	申請人	類別	所涉產品或服務	申請日期
	建業聯盟 新城	37	建築施工監督；建築；商品房的建築；道路鋪設；清洗建築物(內部)；清潔建築物(表面)；室內裝潢；機械安裝保養和修理；汽車服務站；洗衣	二零零六年 十月三十日
	建業聯盟 新城	41	學校(教育)；幼兒園；教育；安排和組織會議；電視文娛節目；俱樂部(娛樂或教育)；健身俱樂部；書籍出版；收費圖書館；教育	二零零六年 十月三十日
	建業中國	6	未加工或半加工普通金屬；金屬管；金屬建築物；金屬建築材料；金屬家具部件；五金器具；保險櫃；金屬容器；金屬識別板；普通金屬藝術品	二零零五年 十二月五日
	建業中國	19	半成品木材；地板；混凝土；石料；石膏；混凝土建築構件；非金屬建築材料；非金屬建築物；石頭、混凝土或大理石藝術品；非金屬建築塗料	二零零五年 十二月五日
	建業中國	36	保險；資本投資；金融諮詢；藝術品估價；不動產出租；不動產代理；不動產中介；不動產估值；不動產管理；經紀；擔保；受託管理	二零零五年 十二月五日
	建業中國	37	建築；鋪路；商業攤位及商店的建築；清潔建築物(內部)；室內裝潢；清潔建築物(表面)；空調設備的安裝與修理；汽車保養和修理；家具製造(修理)；防盜報警系統的安裝與維修	二零零五年 十二月五日
森林半島	建業河南	36	不動產出租；不動產代理；住房代理；不動產中介；不動產估值；不動產管理；公寓管理；公寓出租；住所(公寓)；辦公室(不動產)出租	二零零四年 八月三十一日
森林半島	建業河南	37	建築施工監督；建築結構監督；建築信息；建築；磚石建築；砌磚；商業攤位及商店的建築；室內裝潢；室內外油漆；電梯安裝和修理	二零零四年 八月三十一日
森林半島	建業河南	35	廣告；廣告設計；廣告代理；廣告策劃；廣告空間出租；工商管理輔助；推銷(作為代理)；代理(代購商品或服務)；商業場所搬遷；秘書服務	二零零四年 十一月二日
森林半島	建業河南	45	私人保鏢；夜間警衛；警衛；安全及防盜警報系統的監控；社交押運(陪伴)；消防	二零零四年 十一月二日

除本附錄所披露者，並無其他對本集團業務屬重大的商標或服務標記、專利權、其他知識產權或行業產權。

3. 有關董事及主要股東的其他資料

A. 董事與主要行政人員

- (a) 權益披露 — 本公司董事及主要行政人員所持本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券的權益及淡倉

完成全球發售當時(假設並無行使超額配股權，亦不計及因行使首次公開發售前購股權或根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的股份)，本公司各董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須於股份上市後隨即登記於根據證券及期貨條例第352條所述權益登記冊的權益或淡倉如下：

(i) 所持本公司權益

董事姓名	身份	證券數目與類別	概約持股百分比
胡先生	受控法團權益	944,246,820股 ⁽¹⁾	47.2%
胡先生	淡倉	75,000,000股	3.8%
王先生	受控法團權益	13,647,555股 ⁽²⁾	0.7%

- (1) 胡先生持有恩輝投資全部已發行股本，而恩輝投資於全球發售完成當時將擁有本公司全部已發行股本47.2%(假設並無行使超額配股權，亦不包括根據行使首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的股份)。根據證券及期貨條例，胡先生被視為擁有恩輝投資所持的股份。
- (2) 王先生持有卓愉國際全部已發行股本，而卓愉國際於全球發售完成當時將擁有本公司全部已發行股本0.7%(假設並無行使超額配股權，亦不包括根據行使首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而配發及發行的股份)。根據證券及期貨條例，王先生被視為擁有卓愉國際所持的股份。

截至本招股章程刊發日期，以下購股權已根據首次公開發售前購股權計劃有條件授予以下董事：

<u>董事姓名</u>	<u>授出日期</u>	<u>購股權所涉股份數目</u>	<u>行使價</u>
	二零零八年		
胡先生.....	五月十四日	6,350,000	等同發售價
	二零零八年		
林明彥.....	五月十四日	2,500,000	等同發售價
	二零零八年		
王先生.....	五月十四日	2,500,000	等同發售價
	二零零八年		
廖茸桐.....	五月十四日	1,500,000	等同發售價
	二零零八年		
閔穎春.....	五月十四日	1,500,000	等同發售價

(ii) 所持本公司相聯法團權益

全球發售完成當時(假設並無行使超額配股權)，本公司董事或主要行政人員概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券任何權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例規定當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須於股份上市後隨即登記於根據證券及期貨條例第352條所述登記冊，或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

(b) 服務合約詳情

本公司每名執行董事均與本公司訂立服務合約。各服務合約的條款及條件在各重大方面相若，概述如下：

- (i) 各服務合約自上市日期起初步為期三年。各服務合約可由任何一方發出不於三個月之書面通知終止。
- (ii) 下列為根據服務合約應付本公司各執行董事的暫定年薪：

<u>執行董事</u>	<u>酬金</u>
胡先生	3,250,000港元
王先生	2,080,000港元
閔穎春	665,143港元

- (iii) 各執行董事任職滿12個月後可獲年度管理花紅，數額以本集團經營業績及有關董事的工作表現而定，惟任何財政年度向本公司全體執行董事支付的管理花紅總額不得超逾有關財政年度本集團經審核賬目所示除稅及少數股東權益後但未計非經常項目前綜合純利的百分之五(5%)。
- (iv) 本公司各執行董事不得就有關應獲支付的年薪及管理花紅數額的董事會決議案投票，亦不得計入法定人數。

本公司每名非執行董事均與本公司訂立服務合約。各服務合約的條款及條件在各重大方面相若，概述如下：

- (i) 各服務合約自上市日期起初步為期三年。各服務合約可由任何一方事先發出不少於三個月的書面通知終止。
- (ii) 下列為根據本公司非執行董事各自的服務合約每年應付彼等的暫定董事袍金：

<u>非執行董事</u>	<u>酬金</u>
林明彥	100,000港元
廖茸桐	100,000港元
李樺.....	260,000港元

- (iii) 各非執行董事任職滿12個月後可獲年度管理花紅，數額以本集團經營業績及有關董事的工作表現而定，惟任何財政年度向本公司全體非執行董事支付的管理花紅總額不得超逾有關財政年度本集團經審核賬目所示除稅及少數股東權益後但未計非經常項目前綜合純利的百分之三(3%)。
- (iv) 本公司各非執行董事均不得就其有關每年應獲支付的董事袍金及福利數額的董事會決議案投票，亦不得計入法定人數。

本公司各獨立非執行董事均於二零零八年五月十六日與本公司簽訂委聘書，各自同意自上市日期起擔任獨立非執行董事，任期三年，惟根據委聘書列明的條款及條件終止則除外。應付本公司每名獨立非執行董事的暫定年度袍金為240,000港元。

除上述年度酬金外，預期並無獨立非執行董事會因擔任獨立非執行董事而獲得任何其他酬金。

除上文所披露者外，並無董事已經或擬與本公司或本公司任何附屬公司訂立任何服務協議（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

(c) 董事酬金

本公司有關執行董事酬金的政策如下：

- (i) 酬金數額由薪酬委員會根據有關執行董事的經驗、職務、工作量及投放於本集團的時間而釐定；
- (ii) 執行董事及非執行董事或會按其薪酬安排獲提供非現金利益；及
- (iii) 在薪酬委員會同意的情況下，董事會可酌情根據購股權計劃向本公司執行董事及非執行董事授出購股權，作為彼等的薪酬待遇一部份。

截至二零零七年十二月三十一日止三個財政年度，本公司董事獲支付酬金（包括袍金、薪酬、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼及實物利益）分別合共約人民幣0.2百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣5.9百萬元。有關本公司董事酬金的其他資料載於本招股章程附錄一A。

根據現行安排，預期截至二零零八年十二月三十一日止財政年度本公司董事（包括獨立非執行董事）將獲支付合共約人民幣6.9百萬元的酬金（包括袍金、薪酬、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼及實物利益）。

於營業紀錄期間，本公司董事或本集團任何成員公司的前董事概無獲支付任何酬金，(i)作為邀請加入或加入本公司的獎勵或(ii)不再出任本集團任何成員公司的董事或與本集團任何成員公司事務管理有關之職位的離職補償。

於營業紀錄期間，並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

除本招股章程附錄一A所披露者外，於營業紀錄期間，概無董事獲本集團支付任何酬金或實物利益。於營業紀錄期間，本公司支付予五名最高薪人士的酬金詳情載於本招股章程附錄一A會計師報告附註10。

B. 主要股東

就董事所知，全球發售完成當時（假設並無行使超額配股權、首次公開發售前購股權及可能根據購股權計劃授出的任何購股權），以下人士將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的股份及相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有任何可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上：

(a) 所持本公司權益

股東名稱	身份	所持股份數目	全球發售後概約 持股百分比 ⁽¹⁾
恩輝投資 ⁽²⁾	實益擁有人	944,246,820	47.2%
胡先生 ⁽²⁾	受控法團權益	944,246,820	47.2%
凱德置地（開曼） ⁽³⁾	實益擁有人	542,105,625	27.1%
凱德置地中國 ⁽³⁾	受控法團權益	542,105,625	27.1%
CapitaLand Residential ⁽³⁾	受控法團權益	542,105,625	27.1%
嘉德置地 ⁽³⁾	受控法團權益	542,105,625	27.1%
Temasek Holdings (Private) Limited ⁽³⁾	受控法團權益	542,105,625	27.1%

(1) 持股百分比按已發行股份總數2,000,000,000股計算。

(2) 胡先生持有恩輝投資全部已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持944,246,820股股份權益。

(3) 凱德置地（開曼）由凱德置地中國直接全資擁有。凱德置地中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由嘉德置地直接全資擁有。Temasek Holdings (Private) Limited 於二零零八年四月三十日擁有嘉德置地已發行股本中約41.5%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德置地中國、CapitaLand Residential、嘉德置地及 Temasek Holdings (Private) Limited 各被視為或當作擁有凱德置地（開曼）所持全部股份權益。

(b) 所持本集團其他成員公司權益

就董事所知，全球發售完成當時（不計及根據全球發售而獲認購的股份），概無人士（並非本公司董事或主要行政人員）將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的股份及相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有任何可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上。

C. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 就董事所知，本公司董事及本附錄「其他資料—專家同意書」一節所述專家於本公司創辦過程中或本集團任何成員公司在本招股章程刊發日期前兩年內買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中，概無直接或間接擁有任何權益；
- (b) 本公司董事及本附錄「其他資料—專家同意書」一節所述專家於本招股章程刊發日期仍然有效且對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中，概無擁有重大權益；
- (c) 各董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立任何服務合約，惟不包括僱主可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約；
- (d) 本附錄「其他資料—專家同意書」一節所述的專家並無擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)；及
- (e) 本公司各董事、其聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東並無擁有本集團五大供應商及五大客戶任何權益。

D. 已收代理費或佣金

有關包銷商已收代理費或佣金的資料載於本招股章程「包銷」一節。

E. 關連人士交易

在本招股章程刊發日期前兩年內，本集團曾進行本招股章程附錄一A會計師報告及「關連交易」一節所述的關連人士交易。

4. 首次公開發售前購股權計劃**A. 首次公開發售前購股權計劃條款概要**

首次公開發售前購股權計劃旨在給予參與者個人持有本公司權益的機會，並鼓勵參與者提升其表現及效率，同時挽留對本集團長期發展及盈利能力有重大貢獻的參與者。

本公司股東於二零零八年五月十四日通過書面決議案批准的首次公開發售前購股權計劃主要條款與購股權計劃的條款大致相同，惟以下各項除外：

- (a) 每股股份認購價等同發售價；
- (b) 假設全數行使全部首次公開發售前購股權（不計及因行使超額配股權及可能根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份），首次公開發售前購股權計劃所涉股份總數為32,000,000股，相當於全球發售完成當時本公司全部經擴大已發行股本約1.575%；
- (c) 由於建議提呈或授出首次公開發售前購股權的權利將於本招股章程刊發日期前一天終止，故除首次公開發售前購股權外，不會再建議提呈或授出任何首次公開發售前購股權；
- (d) 首次公開發售前購股權的所有承授人於上市日期後首年內不得行使首次公開發售前購股權；於上市日期起計第二年內不得行使超過20%的首次公開發售前購股權；而於上市日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的首次公開發售前購股權；及
- (e) 首次公開發售前購股權計劃的結束日期為本招股章程刊發日期前一日，其後不得再授出首次公開發售前購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使首次公開發售前購股權而發行的股份上市及買賣。

B. 根據首次公開發售前購股權計劃授出而尚未行使的購股權

截至最後可行日期，我們向本集團董事、僱員及顧問有條件授出可認購合共32,000,000股股份（相當於截至上市日期本公司經擴大全部已發行股本約1.575%，假設悉數行使全部首次公開發售前購股權，但不計及因行使超額配股權及可能根據購股權計劃授出的購股權而須發行的股份）的首次公開發售前購股權。每位獲授首次公開發售前購股權的承授人已支付代價1.00港元（或等值的人民幣或本公司接納的任何其他貨幣）。行使首次公開發售前購股權時的股份認購價相當於發售價。首次公開發售前購股權的所有承授人於上市日期後首年內不得行使首次公開發售前購股權；自上市日期後第二年內不得行使超過20%的首次公開發售前購股權；而於上市日期後第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的首次公開發售前購股權。

首次公開發售前購股權的詳情如下：

承授人姓名 ⁽¹⁾	住址	加入本集團日期	於本集團所擔任職位	首次公開發售前購股權所涉的股份數目	悉數行使首次公開發售前購股權時的概約持股百分比 ⁽²⁾
本公司董事					
胡先生.....	香港上環 皇后街1號 帝后華庭 3座38樓B室	一九九二年 五月	主席兼 執行董事	6,350,000	0.313%
林明彥.....	中國上海市 長寧區 龍溪路189號 Elegant Garden 612單元	二零零六年 十二月	副主席兼 非執行 董事	2,500,000	0.123%
王先生.....	香港九龍 紅荔道8號 半島豪庭 第5座26樓G室	二零零四年 十月	首席執行官 兼執行 董事	2,500,000	0.123%
廖茸桐.....	中國北京市 朝陽區 新錦路18號 卓錦萬代 362號	二零零六年 十二月	非執行 董事	1,500,000	0.074%
閻穎春.....	中國河南省 鄭州市金水區 文化路95號 院4棟208室	一九九二年 五月	執行董事	1,500,000	0.074%
本公司高級行政人員					
閔慧東.....	中國河南省 鄭州市建業路 建業城市花園 42號樓 東1單元6樓 西戶	一九九七年 四月	本集團 首席 運營官及 建業中國 執行總裁	1,500,000	0.074%
鄧文祖.....	香港九龍 文英街5號 文華樓15樓	二零零七年 六月	財務總監、 合資格 會計師兼公 司秘書	750,000	0.037%

承授人姓名 ⁽¹⁾	住址	加入本集團日期	於本集團所擔任職位	首次公開發售前購股權所涉的股份數目	悉數行使首次公開發售前購股權時的概約持股百分比 ⁽²⁾
附屬公司董事					
張杰	中國河南省 鄭州市金水區 順河路17號 院2號樓51號	一九九五年 五月	建業濟源 董事	400,000	0.020%
胡冰	中國河南省 鄭州市 福彩路10號 院6號樓34號	二零零四年 一月	建業昌建 及建業 周口董事	400,000	0.020%
焦旭東	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東8號 院1號樓603室	一九九七年 三月	建業河南、 建業新鄉、 建業安陽、 建業中原、 建業聖安 德魯斯及 建業金龍 董事	300,000	0.015%
王靜	中國河南省 鄭州市 天明路66號 院25號樓24號	一九九七年 十二月	建業河南、 建業禹州 及建業 聯盟新城 董事	300,000	0.015%
朱靜	中國河南省 鄭州市金水區 金水東路6號 院11號樓21號	二零零三年 二月	建業新鄉、 建業濮陽、 建業安陽、 建業濟源、 建業焦作、 建業大宏、 建業森林 半島及 建業開封 董事	300,000	0.015%
夏俊巍	中國河南省 鄭州市建業路 建業城市花園 教師公寓1號 樓201號	二零零五年 九月	建業熱力 及建業 商業地產 董事	250,000	0.012%

承授人姓名 ⁽¹⁾	住址	加入本集團日期	於本集團所擔任職位	首次公開發售前購股權所涉的股份數目	悉數行使首次公開發售前購股權時的概約持股百分比 ⁽²⁾
孫延隆.....	中國河南省 鄭州市 緯四路東段 金水花園西區 14號樓10號	一九九四年 八月	建業商丘、 建業 駐馬店、 建業許昌、 建業酒店 管理及 建業漯河 董事	300,000	0.015%
嚴家杰.....	中國河南省 鄭州市金水區 黃河路尚城 國際花園1號 樓3-110室	二零零零年 七月	建業 三門峽、 建業洛陽 及建業 太陽城 董事	300,000	0.015%
武震林.....	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東段 金水花園26號 樓3單位5-A室	一九九五年 五月	建業商丘 及建業 安陽 董事	200,000	0.010%
王國強.....	中國河南省 鄭州市民航路 燕樂小區4號 樓3單位29號	二零零一年 三月	建業昌建 董事	200,000	0.010%
馬曉騰.....	中國河南省 鄭州市金水區 豐慶路4號 院15號 樓東2單位 21號	二零零一年 三月	建業商丘 董事	200,000	0.010%
唐永霞.....	中國河南省 鄭州市民航路 燕樂小區9號 樓40號	一九九七年 五月	建業南陽 董事	200,000	0.010%

承授人姓名 ⁽¹⁾	住址	加入本集團日期	於本集團所擔任職位	首次公開發售前購股權所涉的股份數目	悉數行使首次公開發售前購股權時的概約持股百分比 ⁽²⁾
劉大勇.....	中國河南省 鄭州市金水區 建業路88號 院98號樓116號	一九九九年 三月	建業昌建 董事	200,000	0.010%
李曉東.....	中國河南省 鄭州市金水區 鄭花路59號 21世紀居住 社區二期三區 13號樓2單位 4樓東	二零零二年 五月	建業濟源董 事	200,000	0.010%
許光平.....	中國河南省 鄭州市小趙砦 生活區11號 樓45號	二零零四年 二月	建業三門 峽董事	200,000	0.010%
劉亮.....	中國河南省 鄭州市 商城東路7號 院附16號1號 樓2單位17號	一九九八年 七月	建業金龍 董事	200,000	0.010%
楊明耀.....	中國河南省 鄭州市天明路 豐樂花園 18號樓 東1單位2樓 西戶	二零零三年 八月	建業濮陽 董事	200,000	0.010%
王東艷.....	中國河南省 鄭州市金水區 民航路22號院 7號樓13號	一九九七年 四月	建業洛陽 董事	200,000	0.010%

承授人姓名 ⁽¹⁾	住址	加入本集團日期	於本集團所擔任職位	首次公開發售前購股權所涉的股份數目	悉數行使首次公開發售前購股權時的概約持股比例 ⁽²⁾
陳瑛	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東段 金水花園 東區47-4西門	一九九六年 十一月	建業河南、 建業新鄉 及 建業聯盟 新城董事	200,000	0.010%
王東	中國河南省 鄭州市金水區 思達大河春天 3號樓4號	一九九七年 五月	建業 駐馬店及 建業禹州 董事	150,000	0.007%
何川	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東段 金水花園85號 樓5-6A單位	一九九六年 六月	建業 駐馬店、 建業許昌 及建業 焦作董事	150,000	0.007%
陳勝利	中國河南省 鄭州市中原 區百花路46號 院12號樓3單位 8號	一九九五年 六月	建業許昌董 事	150,000	0.007%
王長水	中國河南省 鄭州市金水區 緯四路東9號院 99號樓17號	一九九六年 九月	建業南陽 董事	150,000	0.007%
郭衛強	中國河南省 鄭州市金水區 鄭花路59號 新樓中樓6號 樓西5單位4樓 東戶	二零零一年 六月	建業金龍 董事	150,000	0.007%
郭小迷	中國河南省 鄭州市建業路 建業城市花園 教師公寓1號樓 301號	二零零零年 十二月	建業南陽 及建業 中原董事	150,000	0.007%

承授人姓名 ⁽¹⁾	住址	加入本集團日期	於本集團所擔任職位	首次公開發售前購股權所涉的股份數目	悉數行使首次公開發售前購股權時的概約持股比例 ⁽²⁾
張衛軍.....	中國河南省 鄭州市建業路 建業城市花園 38號樓6-B單位	一九九五年 六月	建業 駐馬店及 建業洛陽 董事	150,000	0.007%
趙惠敏.....	中國河南省 鄭州市中原區 鄭密路50號院 1號樓5號	一九九七年 五月	建業 駐馬店 董事	150,000	0.007%
蔡德東.....	中國河南省 鄭州市 東明北路209號 院5號樓22號	一九九七年 七月	建業 太陽城、 建業昌建及 建業禹州 董事	150,000	0.007%
宋曉鳴.....	中國河南省 鄭州市清華園 2號樓3單元 4樓東	二零零四年 六月	建業濮陽 董事	150,000	0.007%
有權認購300,000股或以上股份的本集團其他僱員或顧問：					
庄俊英.....	中國 上海市 陝西南路888號 徐滙 盛捷服務公寓 2802室	二零零六年 十二月	顧問	400,000	0.020%
張國文.....	中國 上海市 長寧區 水城路 889弄 (天山河畔花 園) 20號 2202室	二零零六年 十二月	顧問	400,000	0.020%

承授人姓名 ⁽¹⁾	住址	加入本集團日期	於本集團所擔任職位	首次公開發售前購股權所涉的股份數目	悉數行使首次公開發售前購股權時的概約持股百分比 ⁽²⁾
林麗卿.....	中國 上海市 浦東新區 盛苑路 800弄 100號	二零零六年 十二月	顧問	400,000	0.020%
李和平.....	中國 河南省 鄭州市 金水區 緯四路(東) 9號院 47號樓2號	一九九四年 七月	建業商業 地產 總經理	300,000	0.015%
康凱.....	中國 河南省 鄭州市 農業路 35號院 5號樓 1單元7號	二零零零年 七月	建業洛陽 總經理	300,000	0.015%
			小計：	24,650,000	1.213%
本集團其他54名 僱員：				7,350,000	0.362%
			總計：	32,000,000	1.575%

(1) 授出該等首次公開發售前購股權旨在鼓勵承授人為股東利益努力提高本公司及其股份價值，並按個別承授人及本公司表現向承授人提供報酬。

(2) 該等百分比乃根據完成全球發售當時已發行股份2,032,000,000股(經悉數行使全部首次公開發售前購股權後擴大)計算，但並無計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而須配發及發行的任何股份，並假設所有首次公開發售前購股權於同一時間獲悉數行使。

除因行使全部首次公開發售前購股權而發行的32,000,000股股份外，購股權所涉24,650,000股股份已授予本公司五名董事、本公司附屬公司29名董事、兩名高級行政人員(即本招股章程「董事、高級管理人員及僱員」一節列作「高級管理層」者)(「高級行政人員」)、兩名僱員及本集團3名顧問。

本集團三名顧問(「顧問」)獲授首次公開發售前購股權，認購合共1,200,000股股份，相當於截至上市日期本公司經擴大已發行股本總額的約0.06%(假設悉數行使所有首次公開發

售前購股權，惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份)。所有顧問為本公司股東之一凱德置地(開曼)的唯一股東凱德置地中國的僱員。自凱德置地於二零零六年十二月首次投資本公司以來，諮詢人一直就企業管制、財務及投資管理向本集團提供建議。為向諮詢人就彼等為本集團所作之貢獻表示感激及鼓勵彼等於日後做出更多貢獻，我們決定向彼等授出首次公開發售前購股權。該等顧問的所有必要詳情已於上文披露。

概無並非本公司董事、其附屬公司董事及高級行政人員的本集團關連人士有條件獲授首次公開發售前購股權。

所有首次公開發售前購股權的行使期相同，載於上文「根據首次公開發售前購股權計劃授出而尚未行使的購股權」一節首段。

列有全部95名獲授首次公開發售前購股權的承授人(包括上文所述的承授人)及公司條例附表三第一部第10段以及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A之A部第27段規定的所有資料的詳細清單於本招股章程附錄八所述期間可供公眾人士查閱。

除所披露者外，本公司並無授出或同意授出其他首次公開發售前購股權，而上市日期後亦不會授出首次公開發售前購股權。

悉數行使首次公開發售前購股權對本公司股權的影響如下：

股東名稱	截至上市日期的持股量 ⁽¹⁾		悉數行使首次公開發售前購股權後的持股量 ⁽²⁾	
	股份數目	持股百分比 (%)	股份數目	持股百分比 (%)
恩輝投資 ⁽³⁾	944,246,820	47.2	950,596,820	46.78
卓愉國際 ⁽⁴⁾	13,647,555	0.7	16,147,555	0.79
凱德置地(開曼)	542,105,625	27.1	542,105,625	26.68
不視為「公眾人士」的首次公開發售前購股權承授人 ⁽⁵⁾	—	—	22,100,000	1.09
首次公開發售前購股權其他承授人	—	—	9,900,000	0.49
認購發售股份的公眾人士	500,000,000	25.0	500,000,000	24.61

(1) 根據預期截至上市日期的已發行股份2,000,000,000股計算，但並無計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權及可能根據購股權計劃授出的購股權而須發行的股份。

(2) 按預期因悉數行使首次公開發售前購股權的已發行股份2,032,000,000股計算，但並無計及因行使超額配股權及可能根據購股權計劃授出的購股權而發行之股份。

- (3) 恩輝投資為胡先生全資擁有，而胡先生被視為擁有恩輝投資所持的股份權益。倘胡先生悉數行使獲授的首次公開發售前購股權，則預期會向其發行及配發6,350,000股股份。
- (4) 卓愉國際由王先生全資擁有，而王先生被視為擁有卓愉國際所持的股份權益。倘王先生悉數行使獲授的首次公開發售前購股權，則預期會向其發行及配發2,500,000股股份。
- (5) 根據上市規則第8.24條詮釋，不視為「公眾人士」的承授人為胡先生、王先生、閆穎春、林明彥、廖茸桐、閆慧東、張杰、胡冰、焦旭東、王靜、朱靜、夏俊巍、孫延隆、嚴家杰、武震林、王國強、馬曉騰、唐永霞、劉大勇、李曉東、許光平、劉亮、楊明耀、王東艷、陳瑛、王東、何川、陳勝利、王長水、郭衛強、郭小迷、張衛軍、趙惠敏、蔡德東及宋曉鳴。
- (6) 未計及已扣除遞延稅項影響的投資物業重估前以及已計及已扣除遞延稅項影響的投資物業重估後的備考每股全面攤薄預測盈利分別為人民幣0.317元(約0.352港元)及人民幣0.320元(約0.356港元)乃按本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的預測合併業績計算，假設全年已發行股份為2,000,000,000股，以及於二零零八年一月一日全數行使根據首次公開發售前購股權計劃有條件授出的首次公開發售前購股權而發行的股份備考數目為32,000,000股。

各名身為董事或本公司附屬公司董事的首次公開發售前購股權承授人已向聯交所承諾，倘行使購股權會導致公眾人士(按上市規則第8.24條詮釋)所持本公司全部已發行股本少於25%，則不會行使所持的首次公開發售前購股權。

C. 聯交所及證監會豁免

就根據首次公開發售前購股權計劃向身為本集團僱員而非本公司或其附屬公司董事(「**集團董事**」)、或高級行政人員(即本招股章程「董事、高級管理人員及僱員」一節列作「高級管理層」者)(「**高級行政人員**」)、或本集團董事及高級行政人員以外的關連人士的承授人授出涉及少於300,000股股份的購股權，我們已經根據公司條例第342A條向證監會申請豁免嚴格遵守公司條例附表三第一部份第10(d)段的披露規定及向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第A部分第27段的披露規定。申請豁免系因基於以下原因，嚴格遵守上述規定會為本公司造成不必要的負擔：

- (a) 本集團已披露每名屬(i)集團董事；或(ii)高級行政人員；或(iii)集團董事及高級行政人員以外的本集團關連人士(「**關連人士**」)；或(iv)獲授首次公開發售前購股權可認購300,000股或以上股份的本集團其他僱員及顧問的首次公開發售前購股權承授人(「**所披露承授人**」)的姓名及地址。我們並無向上文(iii)所述關連人士授出首次公開發售前購股權。

- (b) 所披露承授人均有條件獲授首次公開發售前購股權，認購合共24,650,000股股份，相當於截至上市日期本公司經擴大已發行股本總數約1.213%（假設悉數行使所有首次公開發售前購股權，惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份）。本集團54名承授人並非所披露承授人（「其他承授人」）。其他承授人已獲授首次公開發售前購股權，認購合共7,350,000股股份，相當於截至上市日期本公司經擴大已發行股本總數約0.362%（「其餘部份」）（假設悉數行使所有首次公開發售前購股權，惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份）；
- (c) 其餘部份僅佔於截至上市日期本公司經擴大已發行股本總數不足0.37%（假設悉數行使所有首次公開發售前購股權，惟不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份），其他承授人的姓名及地址披露並不會向投資公眾人士提供任何有價值及重大的資料；
- (d) 屬其他承授人的首次公開發售前購股權最大單一持有人獲授的首次公開發售前購股權僅佔所有其他承授人所持首次公開發售前購股權總數約2.72%。因此，並無單一其他承授人持有本公司大量首次公開發售前購股權；
- (e) 未載入有關資料並不阻礙本公司向有意投資者提供本集團業務、資產、負債、財務狀況、本集團管理及前景的知情評估，惟本集團於本招股章程披露54名其他承授人而須承擔的工作量遠大於披露其他承授人詳情的價值；
- (f) 有關全體承授人的所有詳情連同本招股章程附錄八所載其他文件會供公眾人士查閱；及
- (g) 由於首次公開發售前購股權視為參與者薪酬組合的一部份，故有關首次公開發售前購股權的個人資料為高度機密，並對有關承授人保密。

聯交所已授出豁免，惟條件如下：

- (a) 於本招股章程披露首次公開發售前購股權計劃的條款概要；
- (b) 本招股章程須全面披露屬於(i)集團董事；或(ii)高級行政人員；或(iii)關連人士；或(iv)本集團其他有權認購300,000股或以上股份的僱員或顧問之承授人各自所獲授全部首次公開發售前購股權的詳情，包括公司條例附件三第一部份第10段以及上市規則第17.02(1)(b)條規定與附錄一第A部份第27段規定的所有資料；

- (c) 有關本公司按首次公開發售前購股權計劃授出的首次公開發售前購股權(上文(b)段所述者除外)的(i)承授人總數及首次公開發售前購股權所涉股份數目；(ii)授出首次公開發售前購股權的已付代價；及(iii)首次公開發售前購股權的行使期及行使價等資料已於本招股章程披露；
- (d) 獲授首次公開發售前購股權的所有承授人(包括上文(b)段所指人士)的詳細名單(載有上市規則第17.02(1)(b)條規定及附錄一第A部份第27段規定的所有詳情)根據本招股章程附錄八「備查文件」一段可供公眾查閱；
- (e) 本公司根據首次公開發售前購股權計劃已授出但尚未行使的首次公開發售前購股權所涉股份總數以及該數額佔本公司上市後經擴大已發行股本總額(假設首次公開發售前購股權計劃已悉數行使，惟並無計及可能因行使超額配股權及可能根據購股權計劃授出的購股權發行的任何股份)的百分比已於本招股章程披露；及
- (f) 在本招股章程披露於悉數行使首次公開發售前購股權時對每股盈利的攤薄效果及影響。

證監會已授出豁免，惟條件如下：

- (a) 本招股章程須全面披露屬於(i)集團董事；或(ii)高級行政人員；或(iii)本集團其他有權認購300,000股或以上股份的僱員或顧問之承授人各自所獲授全部首次公開發售前購股權的詳情，包括公司條例附件三第一部份第10段規定的所有資料；
- (b) 有關本公司按首次公開發售前購股權計劃授出的首次公開發售前購股權(上文(a)段所述者除外)的(i)承授人總數及首次公開發售前購股權所涉股份數目；(ii)授出首次公開發售前購股權的已付代價；及(iii)首次公開發售前購股權的行使期及行使價等資料已於本招股章程披露；及
- (c) 獲授首次公開發售前購股權的所有承授人(包括上文(a)段所指人士)的詳細名單(載有公司條例附件三第一部份第10段規定的所有詳情)根據本招股章程附錄八「備查文件」一段可供公眾查閱。

5. 購股權計劃

A. 購股權計劃條款概要

購股權計劃旨在給予為本集團利益工作的人士及各方獲得本公司股權的機會，令彼等利益與本集團的利益掛鉤，藉此激勵彼等為本集團的利益而努力。

以下為本公司全體股東於二零零八年五月十四日通過書面決議案有條件批准的購股權計劃的主要條款概要：

(a) 可參與人士

董事會可全權酌情向(i)本集團的全職或兼職僱員；(ii)本集團董事(包括任何執行、非執行及獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司的諮詢人或顧問(不論以聘用、合約或名譽形式服務及是否受薪)；及(iv)董事會全權認為對本集團有貢獻的任何其他人士(合共及各自稱為「參與者」)授出購股權以按照下文分段(c)釐定的認購價根據下述購股權計劃其他條款認購董事會所釐定數目的股份。

接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元(或等值的人民幣或本公司可接受的任何其他貨幣)作為獲授購股權的代價，而購股權將視為於提呈購股權當日已授出並追溯至提呈購股權當日起生效。

(b) 向關連人士或任何彼等的聯繫人授出購股權

向身為本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自聯繫人的參與者授出購股權均須獲獨立非執行董事(不包括任何身為有關購股權承授人的獨立非執行董事)批准。

倘董事會建議向作為本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自聯繫人的參與者授出任何購股權，而倘若全面行使相關購股權，可能導致截至及包括董事會建議授出當日(「相關日期」)止12個月期間因行使根據購股權計劃及本公司其他購股權計劃已經及將會向該名參與者授出的所有購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將發行的股份：

(i) 合共超過相關日期已發行股份總數0.1%；及

(ii) 根據相關日期(如相關日期並非交易日，則為相關日期前一個交易日)聯交

所每日報價表所示股份收市價計算的總值超過5,000,000港元，

則有關授出購股權的建議須在股東大會由股東以投票表決方式批准，而本公司所有關連人士(定義見上市規則)不得於該股東大會上投票贊成相關決議案。

(c) 股份價格

根據購股權計劃，股份認購價由董事會全權酌情釐定並知會參與者，惟該價格不得低於下列最高者：(i)建議授出購股權當日(必須為交易日)聯交所每日報價表所列的股份收市價；(ii)截至建議授出日期止五個連續交易日聯交所每日報價表所列的股份收市價平均價；或(iii)股份面值。

(d) 股份數目上限

- (i) 可能因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權(就此而言，不包括根據購股權計劃、本公司任何其他購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃條款失效的購股權)而配發及發行的股份總數合共不得超過200,000,000股，即全球發售完成當時已發行股份10% (「**計劃授權上限**」)，惟本公司根據下文第(ii)分段獲得股東更新批准或根據下文第(iii)分段獲授購股權則除外。
- (ii) 本公司可於股東大會徵求股東批准更新計劃授權上限，惟有關因行使可能根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權而發行的股份總數不得超過獲股東批准更新有關上限當日本公司已發行股本的10% (「**更新上限**」)。計算更新上限時，不會計及過往根據購股權計劃授出的購股權(包括尚未行使、已註銷、根據購股權計劃而失效或已行使的購股權)。
- (iii) 倘獲股東於股東大會上特別批准，則本公司可授權董事向指定參與者授出超過計劃授權上限或更新上限的購股權。
- (iv) 無論如何，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出但尚未行使的全部購股權而可發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出購股權會導致股份數目超逾該30%上限，則不會根據購股權計劃或任何其他購股權計劃授出購股權。

截至及包括授出購股權當日止的任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向各參與者授出或將授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而已發行及將發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%（「個別上限」）。截至及包括有關進一步授出購股權日期止的任何十二個月期間，進一步授出超逾個別上限的購股權均須於股東大會獲股東批准，而相關參與者及其聯繫人概不得投票。

(e) 行使購股權的時間及限制

購股權可於董事會知會各承授人的時期內根據購股權計劃條款隨時全面或部份行使，惟因行使購股權認購股份的期限自提呈授出購股權當日起計不得超過10年。

根據購股權計劃條款，並無有關行使購股權前必須持有購股權的最短期限或須達致的表現目標的具體要求。

(f) 購股權屬承授人所有

根據購股權計劃授出的購股權屬承授人所有，而承授人不得向任何第三方或以第三方為受益人而出售、轉讓、質押、抵押、按揭或分派，亦不得進行上述與購股權有關的行動。

(g) 終止受僱

倘承授人基於身故以外的任何理由（包括因下文第(o)(vi)一段所列的一項或多項理由而終止受僱及委任）而不再為參與者，則授予該名承授人而尚未行使的購股權將於終止受僱當日失效及不可行使，惟倘董事會另行決定由董事會全權酌情延長期限，則承授人可於延長的期限內根據董事會酌情決定的任何其他條款及條件行使董事會於批准續期當日全權酌情指定的購股權數目上限（限於可行使但尚未行使者）。謹此說明，延長期限（如有）會於有關人士不再為參與者當日起計一個月或有關購股權有效期（以較早者為準）內授出，且無論如何必須於上述任何期限屆滿前授出。

(h) 因身故而終止受僱關係的權利

倘個別購股權承授人於全面行使購股權前身故，而下文第(o)(vi)段所載事件概無發生，則其遺產代理人可於承授人身故當日起計12個月或董事會全權酌情決定

自該人士身故當日起計的更長時期內，行使該承授人可獲的全部可行使但未行使的購股權，惟必須於有關購股權有效期內行使。

(i) 股本變動的影響

倘於任何購股權仍可行使期間進行資本化發行、供股、股份分拆或合併或削減本公司股本(為支付本公司交易的代價而發行股份導致的任何本公司股本架構變動除外)，或倘本公司按持股比例向股東以現金或實物分派資本資產(自本公司各財政年度股東應佔純利撥付的股息除外)，則亦須按本公司所委任獨立財務顧問或本公司當時的核數師向董事發出認可書表明彼等認為公平合理的方式相應修訂(如有)全體或任何指定承授人當時尚未行使購股權所涉的股份數目或面值及／或股份認購價或上述兩項，惟修訂後承授人於有關修訂前所佔的本公司已發行股本比例必須維持不變，且有關修訂不得導致任何發行股份按低於其面值的價值發行。

(j) 收購或購回股份時的權利

倘本公司向全體股份持有人(或除收購人或／及由收購人控制的任何人士及／或收購人聯繫人或與收購人一致行動以外的所有相關持有人)提出全面或部份收購或購回股份建議(惟以換股計劃進行者除外)，且該項建議於有關購股權屆滿日期前成為或宣佈為無條件，則承授人(或其遺產代理人)有權於有關建議成為或宣佈為無條件當日後一個月內隨時行使全部購股權(以接獲收購方通知當日可行使但尚未行使者為限)。

(k) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告，召開股東大會以考慮並酌情批准有關本公司主動清盤的決議案，則本公司須於向各股東發出上述通告後盡快向承授人(或其遺產代理人)發出有關通告，而根據全部適用法律規定，有關承授人可向本公司發出書面通知(本公司須不遲於建議召開的股東大會前兩個營業日接獲該通知)連同有關股份總認購價的支票，行使全部或該通知指定數額的購股權(惟須以可行使但尚未行使者為限)，而本公司會不遲於上述建議召開的股東大會當日前一個營業日盡快向承授人配發及發行因行使購股權所涉及的入賬列為繳足股份，並以承授人為登記持有人。

(l) 訂立換股計劃時的權利

倘以換股計劃方式向全體股東提出全面或部份收購建議，而該計劃已在相關的會議上獲足夠數目的股東批准，則承授人(或其遺產代理人)可於本公司通知的時間前行使全部或該通知所列數目的購股權(以可行使但未獲直接行使者為限)，否則購股權將告失效。

(m) 提出和解方案或安排時的權利

除全面或部份收購建議或按上文第(l)段進行的換股計劃外，倘本公司與其股東或債權人就本公司重組或與任何其他公司的合併建議訂立和解方案或安排，則本公司須於向其股東或債權人寄發通告以召開會議考慮有關和解方案或安排當日，向所有承授人(或其遺產代理人)發出有關通告，而承授人(或其遺產代理人)可向本公司發出書面通知，連同該通知所涉及股份總認購價的支票(本公司須不遲於建議召開會議當日前兩個營業日接獲該通知)，行使全部或該通知所指定數額的購股權(以可行使但尚未行使者為限)，惟行使上述購股權須於該等和解方案或安排獲相關司法權區法院認可及生效後方可作實。該等和解方案或安排生效後，除之前根據購股權計劃已行使的購股權外，所有購股權將告失效。本公司可能要求承授人(或其遺產代理人)轉讓或以其他方式處置在上述情況下行使購股權而獲發行的股份，盡量令承授人所持股份與受和解方案或安排影響的股份情況不變。

(n) 股份的權利

因行使購股權而配發及發行的股份須遵守細則當時生效的一切規定，並於配發及發行該等股份當日(「行使日期」)與已發行繳足股份享有同等權利，因此股份持有人可獲得行使日期當日或之後宣派或作出的所有股息或其他分派，惟記錄日期在行使日期前所宣派、建議或議決派付或作出的股息或其他分派除外。

(o) 購股權失效

行使尚未行使之購股權的權利將於下列最早者自動失效及不可行使：

(i) 購股權行使期限屆滿；

(ii) (g)、(h)、或(m)段所述的期限(視情況而定)屆滿；

- (iii) 在相關司法權區法院並無指令禁止收購人根據收購建議收購餘下股份的情況下，(j)段所述的期限屆滿；
 - (iv) 在換股計劃生效的情況下，(l)段所述的限期屆滿；
 - (v) 在(g)段所述續期(如有)屆滿的情況下，承授人因身故或下文(vi)段所述的一個或多個理由終止受僱或受聘以外的任何原因不再成為參與者當日；
 - (vi) 購股權的承授人基於包括但不限於失職、破產、無力償債及被裁定觸犯任何刑事罪行的理由終止受僱或受聘而不再成為參與者當日；
 - (vii) 除(k)段另有規定外，本公司開始清盤當日；
 - (viii) 承授人違反(f)段當日；或
 - (ix) (t)段所載董事會註銷購股權當日。
- (p) *購股權計劃的期限*

除在股東大會通過股東決議案提早終止外，購股權計劃將於由股東通過決議案有條件採納購股權計劃當日起計10年內有效，限期屆滿後不會再提呈或授出購股權，惟於限期結束時仍可行使的全部購股權的相關購股權計劃條文仍然全面有效。

(q) *可影響價格的事件*

發生可能影響價格的事件或作出影響價格的決定後，根據上市規則規定公佈價格敏感資料前，不得授出購股權。尤其於緊接下列較早日期前一個月至業績公佈日期止期間，概不得授出任何購股權：

- (i) 批准本公司任何年度、半年、季度或任何其他中期期間(無論上市規則有否規定)業績的本公司董事會議日期(根據上市規則首次通知聯交所的日期)；或
- (ii) 本公司根據上市規則須刊發任何年度或半年、或季度或任何其他中期期間(無論上市規則有否規定)業績公告的截止日期，

而該期間將包括任何延遲刊登業績公佈的時間。

(r) 修訂購股權計劃及根據購股權計劃授出購股權的條款

- (i) 除下文第(ii)項另有規定外，購股權計劃的條款及條件可不時經董事會決議案修訂，但有關上市規則第17.03條所載事宜的條文不得作出增加合資格獲授購股權人士的類別或對承授人或參與者有利的修訂，惟事先在股東大會獲得股東批准(承授人及其聯繫人不得參與投票)則除外。該等修訂不得對任何修訂前已授出或同意授出的購股權發行條款有重大不利影響，惟獲得與本公司當時生效的細則就修訂股份所附權利而規定的股東數目相同的大部份承授人書面同意或批准則除外；
- (ii) 修訂購股權計劃中屬重大性質或更改董事會權力的條款及條件，須獲聯交所及股東於股東大會上批准，惟根據購股權計劃當時條款自動生效的修訂除外；
- (iii) 經修訂的購股權計劃條款或購股權仍須符合上市規則第17章的相關規定；及
- (iv) 更改董事或計劃管理人修訂購股權計劃條款的權限(如有)必須於股東大會上獲得股東批准。

(s) 終止購股權計劃

本公司可於股東大會通過普通決議案或由董事會隨時議決終止購股權計劃，在此情況下，本公司不得再授出購股權，惟對於終止時間前已授出但尚未行使的任何購股權，購股權計劃條文仍然全面有效。

(t) 註銷購股權

董事會可在獲得有關承授人同意後隨時註銷任何已授出但尚未行使的購股權。在購股權計劃仍有屬於上文(d)段所述經股東批准的上限範圍內的未授出購股權(不包括已註銷者)，本公司方可註銷購股權並向相同購股權持有人授出新購股權。

B. 購股權計劃現況

截至本招股章程刊發日期，並無根據購股權計劃授出任何購股權。本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份上市及買賣。

6. 其他資料

A. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

胡先生與恩輝投資(「彌償保證人」)根據本附錄「一本集團業務的其他資料—重大合約概要」一節(ww)段所指的彌償保證契約(「彌償保證契約」)就(其中包括)(i)本集團任何成員公司因上市日期或之前向本集團任何成員公司轉讓財產(定義見香港遺產稅條例第35條)而應付的香港遺產稅；(ii)本集團任何成員公司因在上市日期或之前所賺取、應計、已收、訂立、進行或產生的收入、溢利、收益、交易、事件、事項、行動或業務而應付的稅項；(iii)於上市日期或之前因中國有關稅務機關改變中國企業所得稅計算基準的稅務政策或處理方法(包括由核定徵收法改為其他計算方法或中國相關稅務機關廢除河南省的企業所得稅核定徵收法)(「企業所得稅彌償保證」)而產生的任何新增稅項；及(iv)於上市日期或之前因(x)於二零零七年二月一日起生效，為實行《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(國稅發[2006]187號)而頒佈的任何法律、規則及法規；或(y)中國相關稅務機關改變土地增值稅計算基準的稅務政策或處理方法(包括但不限於中國相關稅務機關將河南省土地增值的計算方法由核定徵收法轉為其他方法或廢除核定徵收法)而產生的任何新增稅項提供彌償保證，而本公司及其附屬公司為不時的受益人(「受益人」)。然而，在下列情況，彌償保證人毋須就上述情形承擔責任：

- (a) 截至二零零七年十二月三十一日止三個財政年度各年本公司經審核合併賬目或本集團任何成員公司經審核賬目(「賬目」)已作出有關稅項撥備；
- (b) 本集團日常業務中或本公司或本集團附屬公司就全球發售成為無條件當時或之後開始的會計期間記錄入賬而產生的負債，惟倘有關稅務或稅務負債原本不應產生，但僅因二零零七年十二月三十一日後本集團任何成員基於在日常業務或日常資本資產買賣過程中進行交易所發生的事件、賺取、應計或已收或聲稱已賺取、應計或已收的收入或溢利而須承擔責任；
- (c) 上市日期後，本集團任何成員公司在未經彌償保證人事先書面同意或協議前，純粹因本身任何行動、疏忽或延誤所招致的稅項或負債，惟在簽訂彌償保證契約當日(「生效日期」)後在本集團任何成員公司日常業務中作出或進行或根據於生效日期或之前訂立的具法律約束力承諾而進行、作出或訂立的行動或疏忽招致的稅項或負債除外；

- (d) 有關稅項或負債由非本集團成員公司的其他人士清償，而本集團成員公司毋須向該人士償付該等已清償的相關稅項或負債；
- (e) 有關申索乃由於上市日期後生效的香港稅務局或中國、開曼群島、處女群島的稅項機構或全球任何地區的其他機構追溯修訂相關法例、規則或法規導致徵收稅項而產生、引致或增加，或有關申索乃由於上市日期後調高稅率而產生或增加，惟彌償保證人須為任何企業所得稅彌償保證及土地增值稅彌償保證的稅項或申索負責；及
- (f) 在賬目中就稅項作出的撥備、儲備或補貼，而該等撥備或儲備最終釐定為超額撥備或超額儲備或補貼，惟根據上文任何條文用以減少彌償保證人有關稅項責任的超額撥備或超額儲備數額不可用於撥付其後產生的任何上述負債，謹此說明，該超額撥備或超額儲備僅可用於減少彌償保證人根據彌償保證契據的上述負債，而本集團成員公司無論如何亦毋須向彌償保證人支付有關超出差額。

董事表示，本公司或其任何附屬公司於開曼群島、香港、處女群島或中國應無重大遺產稅責任。

各彌償保證人亦同意為受益人向以下事項提供彌償保證：

- (a) 因根據本招股章程所述本集團任何成員公司訂立的返租安排預售本集團所開發物業而產生的所有責任、損失、成本、虧損或開支；
- (b) 因於上市日期或之前就向客戶已售或預售物業以按揭銀行為受益人提供擔保引發的法律程序而產生的所有責任、損失、成本、虧損或開支；
- (c) 因任何受益人無法根據中國法律及法規要求就任何本集團發展或擁有的物業獲取土地使用權證及房屋所有權證而可能遭中國政府機關實施或徵收的所有責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支；
- (d) 因任何受益人無法根據中國法律及法規要求就任何本集團出租的物業登記租賃或獲取物業租賃證書而可能遭中國政府機關實施或徵收的所有責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支；
- (e) 因任何受益人無法根據中國法律及法規要求就鄭州森林半島一期及建業大宏城

市花園項目於動工前獲取建築工程施工許可證而可能遭中國政府機關實施或徵收的所有責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支；

- (f) 因任何受益人根據中國法律及法規要求就向銀行以外的第三方實體直接取得貸款而可能遭中國政府機關實施或徵收的所有責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支；及
- (g) 因任何受益人違反中國環保規則而可能遭中國政府機關實施或徵收的所有責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支。

B. 訴訟

截至最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事及本公司所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或仲裁。

C. 保薦人

保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述全部已發行及將發行股份(包括任何因行使超額配股權、任何首次公開發售前購股權及可能根據購股權計劃授出的任何購股權而發行的股份)上市及買賣。

D. 開辦費用

本公司的估計開辦費用約為129,000港元，須由本公司支付。

E. 發起人

根據上市規則，本公司並無發起人。

F. 專家資格

於本招股章程發表意見或建議的專家(定義見上市規則及公司條例)資格如下：

<u>名稱</u>	<u>資格</u>
摩根士丹利亞洲有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)、第7類(提供自動交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	專業估值師
浩天信和律師事務所	合資格中國律師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師

G. 專家同意書

摩根士丹利亞洲有限公司、畢馬威會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、浩天信和律師事務所及 Conyers Dill & Pearman 已各自就本招股章程的刊行發出同意書，同意按現時的格式及內容轉載其相關日期的報告及／或函件及／或估值證書及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

上述專家概無擁有本集團任何成員公司股權，亦無權自行或提名他人認購本集團任何成員公司的證券(不論可否依法執行)。

H. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使所有相關人士均須受公司條例第44A及44B條所有適用條例(罰則除外)約束。

I. 無重大逆轉

董事相信，自二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表的結算日)以來，本公司或其附屬公司的財務前景並無任何重大逆轉。

J. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外：
- (i) 於本招股章程刊發日期前兩年內，本公司並無發行或同意發行任何全部繳足或部分繳足股份或借貸資本以換取現金或其他非現金代價；
 - (ii) 本公司的股份或借貸資本並無附於或有條件或無條件同意附於任何購股權；
 - (iii) 本公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
 - (iv) 於本招股章程刊發日期前兩年內，本公司並無就發行或出售任何股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
 - (v) 於本招股章程刊發日期前兩年內，本公司概無因任何人士認購、同意認購、促使他人認購或同意促使他人認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而付予或應付該等人士任何佣金。
- (b) 本公司並無應付的開辦費用。
- (c) 除本招股章程所披露者外，摩根士丹利亞洲有限公司、畢馬威會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、浩天信和律師事務所及 Conyers Dill & Pearman 以及彼等各自的董事、僱員及聯繫人均無：
- (i) 合法或實益擁有本公司任何證券權益；或
 - (ii) 擁有任何可自行或委任他人認購本公司任何證券的的權利或購股權（不論可否依法執行）；或
 - (iii) 直接或間接於本公司發起過程、本公司於本招股章程刊發日期前兩年內買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產擁有權益。
- (d) 本公司的股東名冊分冊存置於香港中央證券登記有限公司。
- (e) 本集團成員公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統進行買賣。
- (f) 本招股章程的中英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (g) 過去十二個月，本集團業務概無中斷而可能或已經嚴重影響本集團的財務狀況。

K. 雙語招股章程

本公司依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條所規定的豁免，分別刊發本招股章程的英文及中文版本。